CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5 ***CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO 05***	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*** ***Independence - Freedom – Happiness***
Số/ *No*: 795.../SC5-CBTT	TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 07 năm 2026 *Ho Chi Minh City, July 29 ,2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/ To: **- Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước/** *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ *Viet Nam Stock Exchange*
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh/ *Ho Chi Minh Stock Exchange*

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

Name of organization: CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 05

- Mã chứng khoán: SC5

Stock code: SC5

- Địa chỉ: 137 Lê Quang Định, Phường Bình Thạnh, TP.HCM

Address: 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City

- Điện thoại liên hệ: Fax: 028 62583426

Tel: 028 62583425 *Fax: 028 62583426*

- E-mail: sc5@sc5.vn Website: www.sc5.vn

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure*:

- Báo cáo tài chính quý 2 năm 2026/ *Financial Statements for the Second Quarter of 2026.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29../..07../2026 tại đường dẫn https://sc5.vn/bao-cao-tai-chinh.

This information was published on the company's website on 29. July 2026, as in the link https://sc5.vn/bao-cao-tai-chinh.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ */We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm/*Attached document:*

- Tài liệu liên quan đến nội dung thông tin công bố/Documents on disclosed information.

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người đại diện theo pháp luật
Legal representative

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

Nguyễn Đình Dũng

CÔNG TY C° PHЇIN XÂY D NG S´ 5
Digitally signed by CÔNG TY C° PHЇIN XÂY D NG S´ 5
DN: cn=CÔNG TY C° PHЇIN XÂY D NG S´ 5 c=VN l=Quận Bình Thạnh
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-07-29 13:52+07:00

SC5

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

137 Lê Quang Định, Phường Bình Thạnh, TP. HCM

Điện thoại: 08 6258 3425 Fax: 08 6258 3426

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ II NĂM 2026

TP.HCM, NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5
137 Lê Quang Định, P. Bình Thạnh, TP. HCM
---oOo---

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

(Dạng đầy đủ)

Quý 2/2026

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối Quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+160)	**100**		**3.165.905.155.060**	**2.680.763.804.754**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.01	**478.897.608.572**	**420.319.431.139**
1. Tiền	111		254.387.436.845	116.434.237.004
2. Các khoản tương đương tiền	112		224.510.171.727	303.885.194.135
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.02	-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123			
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124			
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	V.03	**728.534.077.516**	**851.050.933.387**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		322.082.060.009	598.106.919.099
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		364.918.615.708	215.019.843.315
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		41.533.401.799	37.924.170.973
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136			
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.04	**1.769.123.016.152**	**1.263.302.497.234**
1. Hàng tồn kho	141		1.769.123.016.152	1.263.302.497.234
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142			
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**	V.05	**189.350.452.820**	**146.090.942.994**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		704.327.700	703.937.848
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		188.480.318.611	145.221.198.637
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		165.806.509	165.806.509
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			

1	2	3	4	5
5. Tài sản ngắn hạn khác	165			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260	**200**		**70.783.674.780**	**72.274.517.851**
VI. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu dài hạn khác	215			
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
VII. Tài sản cố định	**220**		**8.188.376.888**	**8.872.289.306**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	**8.188.376.888**	**8.872.289.306**
- Nguyên giá	222		30.142.842.960	30.142.842.960
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(21.954.466.072)	(21.270.553.654)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.07	-	-
- Nguyên giá	228		863.931.250	863.931.250
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(863.931.250)	(863.931.250)
VIII. Bất động sản đầu tư	**240**		**41.921.081.722**	**43.327.583.362**
- Nguyên giá	241		84.040.418.920	84.040.418.920
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		(42.119.337.198)	(40.712.835.558)
IX. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252			
X. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	V.09	**13.018.155.110**	**13.018.155.110**
1. Đầu tư vào công ty con	261			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		13.018.155.110	13.018.155.110
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265			
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266			
XI. Tài sản dài hạn khác	**270**	V.10	**7.656.061.060**	**7.056.490.073**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		7.656.061.060	7.056.490.073
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**3.236.688.829.840**	**2.753.038.322.605**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối Quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**300**		**2.800.412.085.014**	**2.329.692.928.556**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.775.219.641.524**	**2.304.658.065.223**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		304.402.118.742	516.833.815.490
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.093.093.134.574	901.265.318.271
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313			
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.11	2.184.323.517	2.863.649.800
5. Phải trả người lao động	315		403.134.500	141.295.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		22.659.171.494	91.393.760
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319			
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.12	1.424.687.390	1.229.985.532
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.13	1.344.566.783.855	876.884.211.496
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6.486.287.452	5.348.395.874
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II. Nợ dài hạn	**330**		**25.192.443.490**	**25.034.863.333**
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.14		
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334			
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337			
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.15	25.192.443.490	25.034.863.333
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339			
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341			
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342			
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343			
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	**400**	V.16	**436.276.744.826**	**423.345.394.049**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		149.845.500.000	149.845.500.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		149.845.500.000	149.845.500.000

1	2	3	4	5
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn	412		20.950.000.000	20.950.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(10.510.000)	(10.510.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		136.929.966.052	136.929.966.052
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		128.561.788.774	115.630.437.997
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		116.904.258.379	74.513.522.219
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		11.657.530.395	41.116.915.778
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**3.236.688.829.840**	**2.753.038.322.605**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 07 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người Đại Diện Theo Pháp Luật
Phạm Thị Lan	Phan Chí Hiếu	Nguyễn Đình Dũng

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5
137 Lê Quang Định, P. Bình Thạnh, TP. HCM
---oOo---

Mẫu số B 02 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Dạng đầy đủ)

Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.01**	**510.585.071.949**	**482.923.669.643**	**746.004.294.059**	**950.737.896.015**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**510.585.071.949**	**482.923.669.643**	**746.004.294.059**	**950.737.896.015**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	466.167.082.148	448.620.368.278	679.639.987.108	884.662.905.766
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**44.417.989.801**	**34.303.301.365**	**66.364.306.951**	**66.074.990.249**
6. Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.03	2.590.590.841	1.197.174.995	5.090.843.475	1.547.240.253
8. Chi phí tài chính	23	VI.04	26.105.617.462	15.234.125.429	37.254.006.198	33.142.571.891
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*26.105.617.462*	*15.234.125.429*	*37.254.006.198*	33.142.571.891
9. Chi phí bán hàng	25		-	2.203.977	-	72.055.969
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		6.331.050.186	6.639.461.427	12.491.717.613	14.635.192.116
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+21+22)-	**30**		**14.571.912.994**	**13.624.685.527**	**21.709.426.615**	**19.772.410.526**
12. Thu nhập khác	31		-		-	110.000.000
13. Chi phí khác	32		-		73.386.307	94.713.124
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		-	-	**(73.386.307)**	**15.286.876**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**14.571.912.994**	**13.624.685.527**	**21.636.040.308**	**19.787.697.402**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.05	2.914.382.599	2.603.117.105	4.592.997.953	4.227.459.632
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**	**VI.06**	**11.657.530.395**	**11.021.568.422**	**17.043.042.355**	**15.560.237.770**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (**)	71					

Phê duyệt, ngày 28 tháng 07 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người Đại Diện Theo Pháp Luật
Phạm Thị Lan	Phan Chí Hiếu	Nguyễn Đình Dũng

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5
137 Lê Quang Định, P. Bình Thạnh, TP. HCM
---oOo---

Mẫu số B 03 - DN
(Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		**21.636.040.308**	***19.787.697.402***
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.090.414.058	2.182.072.050
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(5.090.843.475)	(1.547.240.253)
- Chi phí đi vay	06		37.254.006.198	33.142.571.891
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		**55.889.617.089**	***53.565.101.090***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		77.073.412.380	94.796.904.737
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(505.820.518.918)	(551.809.671.236)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		12.481.864.448	423.171.343.632
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(599.960.839)	1.007.160.895
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(44.973.528.325)	(35.853.937.597)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.272.324.236)	(5.187.215.265)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.973.800.000)	(3.019.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		**(414.195.238.401)**	***(23.329.713.744)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.090.843.475	1.547.240.253
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***5.090.843.475***	***1.547.240.253***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.394.185.484.338	1.217.427.828.494
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(926.502.911.979)	(1.210.520.689.631)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***467.682.572.359***	***6.907.138.863***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**58.578.177.433**	**(14.875.334.628)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**420.319.431.139**	**200.623.989.615**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**478.897.608.572**	**185.748.654.987**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 07 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người Đại Diện Theo Pháp Luật
Phạm Thị Lan	Phan Chí Hiếu	Nguyễn Đình Dũng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 2/2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 được thành lập theo Quyết định số 1588/QĐ-BXD ngày 20 tháng 11 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển DNNN là Công ty Xây dựng Số 5 thuộc Tổng Công ty Xây dựng Số 1 thành Công ty Cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp - Công ty cổ phần; Mã số doanh nghiệp số: 0300378152; Đăng ký lần đầu: ngày 24 tháng 12 năm 2003, Đăng ký thay đổi lần thứ 20 (Hai mươi): ngày 13 tháng 08 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với Mã chứng khoán là SC5 theo Giấy phép niêm yết cấp ngày 04 tháng 10 năm 2007 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký KD là: **149.845.500.000 VNĐ**

Trụ sở chính của Công ty: 137 Lê Quang Định, Phường Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Xây dựng và dịch vụ.

3. Ngành, nghề kinh doanh và hoạt động chính:

Ngành, nghề kinh doanh chính của Công ty là xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, công trình hạ tầng, cấp thoát nước.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là: 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp:

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

- Xí nghiệp Xây dựng số 1
- Xí nghiệp Xây dựng số 2
- Xí nghiệp Xây dựng số 3
- Xí nghiệp Xây dựng số 4
- Xí nghiệp Xây dựng số 5
- Xí nghiệp Xây dựng số 6
- Xí nghiệp Xây dựng số 7
- Xí nghiệp Xây dựng số 9
- Xí nghiệp Xây dựng số 10
- Xí nghiệp Xây dựng số 15
- Xí nghiệp Xây Lắp 66
- Xí Nghiệp Xây Dựng và Quản Lý Dịch Vụ
- Xí Nghiệp Cơ Giới và Thiết Bị
- Xí Nghiệp Kinh Doanh Vật Tư - Thương Mại và Dịch Vụ

- Xí Nghiệp Đầu Tư Xây Dựng
- Xí Nghiệp Xây Dựng và Phát Triển Hạ Tầng

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

1. Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là: Đồng Việt Nam (VNĐ)

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng:

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và các chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực.

Báo cáo tài chính được lập và trình bày trung thực và hợp lý trên cơ sở tuân thủ mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán hiện hành.

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu được áp dụng:

1. Ngoại tệ:

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp có giao dịch phát sinh theo quy định của pháp luật.
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ.
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm.

2. Các ước tính kế toán:

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản, nợ tiềm tàng cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ báo cáo. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền:

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

4. Đầu tư tài chính:

4.1 Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác:

Đầu tư khác:

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

4.2 Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính:

Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

5. Nợ phải thu:

Nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng, và phải thu khác theo nguyên tắc: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người mua là đơn vị độc lập với người bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi:

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

6. Hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

7. Tài sản cố định hữu hình:

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao được áp dụng tại Công ty cho các nhóm tài sản như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	: 20 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	: 06 - 10 năm
- Phương tiện vận tải truyền dẫn	: 06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	: 03 - 05 năm

8. Tài sản cố định vô hình:

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế

Chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu liên quan đến nhãn hiệu hàng hóa, quyền phát hành, danh sách khách hàng và các khoản mục tương tự về bản chất (kể cả trường hợp mua từ bên ngoài hoặc tạo ra từ nội bộ Công ty) luôn được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại số Số 137 Lê Quang Định, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam trong 13 năm. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

9. Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

10. Bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Thời gian khấu hao ước tính cho nhà cửa, vật kiến trúc là từ 20 năm đến 30 năm:

Khi thanh lý/bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư (BĐSĐT) hoặc từ BĐSĐT sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp sau:

- BĐSĐT chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này;

- BĐSĐT chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán;

- Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động;

- Hàng tồn kho chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;

- Bất động sản xây dựng chuyển thành BĐSĐT khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư (Trong giai đoạn xây dựng phải hạch toán kế toán theo Chuẩn mực kế toán – Tài sản cố định hữu hình).

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa BĐSĐT với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC):

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mỗi bên liên doanh bỏ ra thì bên đó phải gánh chịu. Đối với các khoản chi phí chung (nếu có) thì căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng để phân chia cho các bên góp vốn.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi/ lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC. Công ty thực hiện kế toán cho BCC và có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

12. Chi phí trả trước:

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và chi phí dịch vụ trả trước,... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

13. Nợ phải trả:

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

14. Chi phí đi vay:

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

15. Chi phí phải trả:

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

16. Dự phòng phải trả:

Một khoản dự phòng phải trả được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng phải trả không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng phải trả được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

17. Nguồn vốn chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu mua lại của chính mình

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ công ty và theo quy định của pháp luật Việt Nam.

18. Doanh thu, thu nhập khác:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Đối với việc ghi nhận doanh thu căn hộ, doanh thu được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

* Công ty chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu căn hộ cho người mua;

* Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý căn hộ như người sở hữu căn hộ hoặc quyền kiểm soát căn hộ;

* Doanh thu xác định tương đối chắc chắn;

* Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán căn hộ; và

* Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán căn hộ.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày Mục 19 dưới đây.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

19. *Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

* Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;

* Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

20. Giá vốn hàng bán:

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với đơn vị xây lắp) bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

21. Chi phí tài chính:

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản chi phí đi vay vốn.

22. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển....

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

23. Thuế:

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Dịch vụ cho thuê: 10%
- Các dịch vụ khác: 10%

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

24. Lãi cơ bản trên cổ phiếu:

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

25. Lãi suy giảm trên cổ phiếu:

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

26. Báo cáo bộ phận:

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

27. Các bên liên quan:

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên Bảng cân đối kế toán:

Đơn vị tính: đồng

01. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối Quý	Đầu năm
TIỀN	**254.387.436.845**	**116.434.237.004**
Tiền mặt	21.771.822.581	19.871.389.429
Tiền gửi không kỳ hạn	232.615.614.264	96.562.847.575
CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	**224.510.171.727**	**303.885.194.135**
Tiền gởi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN3	224.510.171.727	303.885.194.135
Tổng cộng	**478.897.608.572**	**420.319.431.139**

02. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Cuối Quý	Đầu năm
- Tiền gửi có kỳ hạn (12 tháng)	-	-
Tổng cộng	-	-

03. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

	Cuối Quý	Đầu năm
Phải thu khách hàng	322.082.060.009	598.106.919.099
Trả trước người bán	364.918.615.708	215.019.843.315
Phải thu khác	37.135.694.650	35.463.935.079
Tạm ứng	3.339.703.629	1.466.933.302
Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.058.003.520	993.302.592
Tổng cộng	**728.534.077.516**	**851.050.933.387**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (-)	-	-
Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn	**728.534.077.516**	**851.050.933.387**

04. HÀNG TỒN KHO

	Cuối Quý	Đầu năm
Hàng tồn kho	1.769.123.016.152	1.263.302.497.234
Tổng cộng	**1.769.123.016.152**	**1.263.302.497.234**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (-)	-	-
Giá trị thuần hàng tồn kho	**1.769.123.016.152**	**1.263.302.497.234**

05. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Cuối Quý	Đầu năm
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	704.327.700	703.937.848
Thuế GTGT được khấu trừ	188.480.318.611	145.221.198.637
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	165.806.509	165.806.509
Tổng cộng	**189.350.452.820**	**146.090.942.994**

06. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
I/ Nguyên giá TSCĐ hữu hình:					

Số dư đầu kỳ	18.102.832.364	9.132.588.176	1.813.994.273	1.093.428.147	30.142.842.960
- Mua trong kỳ					-
- Đầu tư XDCB hoàn thành					-
- Tăng khác					-
- Chuyển sang BĐS đầu tư					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	18.102.832.364	9.132.588.176	1.813.994.273	1.093.428.147	30.142.842.960
II/ Giá trị hao mòn lũy kế TSCĐ hữu hình:					
Số dư đầu kỳ	13.528.836.945	6.238.598.454	1.176.225.343	668.849.121	21.612.509.863
- Khấu hao trong kỳ	181.028.325	52.938.837	70.863.213	37.125.834	341.956.209
- Tăng khác					-
- Chuyển sang BĐS đầu tư					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	13.709.865.270	6.291.537.291	1.247.088.556	705.974.955	21.954.466.072
III/ Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình:					
- Tại ngày đầu kỳ	4.573.995.419	2.893.989.722	637.768.930	424.579.026	8.530.333.097
- Tại ngày cuối kỳ	4.392.967.094	2.841.050.885	566.905.717	387.453.192	8.188.376.888

07. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Lợi thế thương mại	Tổng cộng
I/ Nguyên giá TSCĐ vô hình:				
Số dư đầu kỳ	863.931.250	-	-	863.931.250
- Mua trong kỳ				-
- Tạo ra từ nội bộ DN				-
- Tăng do hợp nhất KD				-
- Tăng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số dư cuối kỳ	863.931.250	-	-	863.931.250
II/ Giá trị hao mòn lũy kế TSCĐ vô hình:				
Số dư đầu kỳ	863.931.250	-	-	863.931.250
- Khấu hao trong kỳ				-
- Tăng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số dư cuối kỳ	863.931.250	-	-	863.931.250
III/ Giá trị còn lại TSCĐ vô hình:				
- Tại ngày đầu kỳ	-	-	-	-
- Tại ngày cuối kỳ	-	-	-	-

08. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
I/ Nguyên giá TSCĐ hữu hình:					
Số dư đầu kỳ	84.040.418.920				84.040.418.920
- Mua trong kỳ					-
- Đầu tư XDCB hoàn thành					-

- Tăng khác					-
- Chuyển sang TSCĐ					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	**84.040.418.920**	**-**	**-**	**-**	**84.040.418.920**
II/ Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	**41.416.086.378**	**-**	**-**	**-**	**41.416.086.378**
- Khấu hao trong kỳ	**703.250.820**				**703.250.820**
- Tăng khác					-
- Chuyển sang TSCĐ					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	**42.119.337.198**	**-**	**-**	**-**	**42.119.337.198**
III/ Giá trị còn lại					
- Tại ngày đầu kỳ	**42.624.332.542**	**-**	**-**	**-**	**42.624.332.542**
- Tại ngày cuối kỳ	**41.921.081.722**	**-**	**-**	**-**	**41.921.081.722**

09. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Cuối Quý	Đầu năm
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**13.018.155.110**	**13.018.155.110**
Giá gốc	-	-
Cổ phiếu niêm yết:	-	-
Cổ phiếu OTC:	13.018.155.110	13.018.155.110
- Công ty CP Vàng bạc đá quý Phương Nam (NJC)	*1.081.650.000*	*1.081.650.000*
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn (SCB)	*729.500.000*	*729.500.000*
- Công ty CP Xây dựng số 14 (CC14)	*5.137.544.110*	*5.137.544.110*
- Công ty CP Thủy điện Dakr'tih	*6.069.461.000*	*6.069.461.000*
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	-	-
Tổng cộng	**13.018.155.110**	**13.018.155.110**
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (-)	-	-
Giá trị thuần các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**13.018.155.110**	**13.018.155.110**

10. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Cuối Quý	Đầu năm
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	7.656.061.060	7.056.490.073
Tổng cộng	**7.656.061.060**	**7.056.490.073**

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Cuối Quý	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.184.323.517	2.863.649.800
Tổng cộng	**2.184.323.517**	**2.863.649.800**

12. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Cuối Quý	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	894.164.148	635.088.434
Bảo hiểm xã hội	1.729.062	870.635
Bảo hiểm y tế	-	-
Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
Phải trả khác	**528.794.180**	**594.026.463**
- Phải trả khác (**)	528.794.180	594.026.463
Tổng cộng	**1.424.687.390**	**1.229.985.532**

13. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Cuối Quý	Đầu năm
Vay ngắn hạn	**1.344.566.783.855**	**876.884.211.496**
- Ngân hàng Công thương VN - CN3	970.153.646.388	704.931.342.019
- Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - CN Sài Gòn	126.687.936.190	110.625.111.098
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Sài Gòn (VIB)	246.581.786.277	61.327.758.379
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Gò Vấp	1.143.415.000	-
Tổng cộng	**1.344.566.783.855**	**876.884.211.496**

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC DÀI HẠN

	Cuối Quý	Đầu năm
	-	-
Tổng cộng	**-**	**-**

15. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	Cuối Quý	Đầu năm
Huy động vốn xây Cao ốc Văn phòng Công ty	22.445.000.000	22.445.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.747.443.490	2.589.863.333
Phải trả dài hạn khác	-	-
Tổng cộng	**25.192.443.490**	**25.034.863.333**

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	CL đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu ngân quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu kỳ trước	**149.845.500.000**	**20.950.000.000**	-	-	-	**136.929.966.052**	**(10.510.000)**	**115.630.437.997**	**423.345.394.049**
- Tăng vốn trong kỳ trước									-
- Lãi trong kỳ trước								5.385.511.960	**5.385.511.960**
- Tăng khác									-
- Giảm vốn trong kỳ trước									-
- Lỗ trong kỳ trước									-
- Giảm khác									-
Số dư cuối kỳ trước	**149.845.500.000**	**20.950.000.000**	-	-	-	**136.929.966.052**	**(10.510.000)**	**121.015.949.957**	**428.730.906.009**
- Tăng vốn trong kỳ này									-
- Lãi trong kỳ này								11.657.530.395	**11.657.530.395**
- Tăng khác									-
- Giảm vốn trong kỳ này								4.111.691.578	**4.111.691.578**
- Lỗ trong kỳ này									-
- Giảm khác									-
Số dư cuối kỳ này	**149.845.500.000**	**20.950.000.000**	-	-	-	**136.929.966.052**	**(10.510.000)**	**128.561.788.774**	**436.276.744.826**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
Vốn góp của Nhà nước	0	0,00%	0	0,00%
Vốn góp của các đối tượng khác	149.845.500.000	100,00%	149.845.500.000	100,00%
Tổng cộng	**149.845.500.000**	**100%**	**149.845.500.000**	**100%**

* Số lượng cổ phiếu quỹ: 1051 cổ phiếu.

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Quý này
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	**149.845.500.000**
Vốn góp đầu kỳ	149.845.500.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-
Vốn góp cuối kỳ	149.845.500.000

d) Cổ phiếu	**Quý này**
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	14.984.550
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	14.984.550
- Cổ phiếu phổ thông	14.984.550
- Cổ phiếu ưu đãi	
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.051
- Cổ phiếu phổ thông	1.051
- Cổ phiếu ưu đãi	
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.983.499
- Cổ phiếu phổ thông	14.983.499
- Cổ phiếu ưu đãi	

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

17. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	**Cuối Quý**	**Đầu năm**
c. Ngoại tệ các loại		
- USD	742,30	754,93
- EUR	310,65	287,10

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

01. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	**Quý này**
Doanh thu bán hàng	-
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	**5.345.584.748**
- Doanh thu cho thuê thiết bị, cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cho thuê mặt bằng	5.345.584.748
- Doanh thu cung cấp vật tư	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	**505.239.487.201**
Tổng cộng	**510.585.071.949**
Các khoản giảm trừ doanh thu	-
DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	**510.585.071.949**

02. GIÁ VỐN HÀNG BÁN	**Quý này**
Giá vốn của sản phẩm, hàng hoá đã bán	-
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	**2.945.261.981**
- Giá vốn cho thuê thiết bị, cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cho thuê mặt bằng	2.945.261.981
- Giá vốn cung cấp vật tư	-
Giá vốn xây lắp	**463.221.820.167**
Tổng cộng	**466.167.082.148**

03. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Quý này
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.590.590.841
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-
Tổng cộng	**2.590.590.841**

04. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Quý này
Lãi tiền vay (1)	26.105.617.462
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-
Chi phí tài chính khác	-
Tổng cộng	**26.105.617.462**

05. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH	Quý này
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế Quý hiện hành	2.914.382.599
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các Quý trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành Quý này	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**2.914.382.599**

06. THUẾ TNDN PHẢI NỘP VÀ LỢI NHUẬN SAU THUẾ	Quý này
Tổng lợi nhuận kế toán trước Thuế	**14.571.912.994**
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu Thuế TNDN:	
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-
- Tổng thu nhập chịu Thuế	14.571.912.994
- Thuế TNDN phải nộp	2.914.382.599
+ Thuế TNDN truy thu từ các năm trước	-
+ Thuế TNDN được miễn, giảm	-
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	**2.914.382.599**
Lợi nhuận sau Thuế TNDN	**11.657.530.395**

07. CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ	Quý này
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	192.096.000.748
Chi phí nhân công	4.591.343.500
Chi phí sử dụng máy thi công	5.658.029.206
Chi phí dịch vụ mua ngoài (thầu phụ)	249.346.420.183
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.045.207.029
Chi phí sản xuất khác bằng tiền	29.502.530.981
Tổng cộng	**482.239.531.647**

*** Chi phí SXKD dở dang đầu kỳ**	**1.360.902.411.284**
*** Chi phí SXKD dở dang cuối kỳ**	**1.370.344.627.215**

VII. Những thông tin khác:

01. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các giao dịch với nhân sự chủ chốt

Bên liên quan:	Tính chất giao dịch:	Quý này
HĐQT, BTGĐ, BKS và Kiểm toán NB	Thù lao, lương và các khoản khác	2.214.000.000
Tổng cộng		**2.214.000.000**

02. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.10 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	Quý này
Các khoản vay	1.344.566.783.855
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	478.897.608.572
Nợ thuần	**865.669.175.283**
Vốn chủ sở hữu	436.276.744.826
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	198,42%

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số IV.

Các loại công cụ tài chính

Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế, nên Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

	Giá trị ghi sổ
Tài sản tài chính	**Quý này**
Tiền và các khoản tương đương tiền	478.897.608.572
Phải thu khách hàng (Ngắn hạn và dài hạn)	322.082.060.009
Phải thu khác (Ngắn hạn và dài hạn)	38.193.698.170
Đầu tư tài chính khác (Ngắn hạn và dài hạn)	13.018.155.110
Tài sản tài chính khác	
Tổng cộng	**852.191.521.861**

Công nợ tài chính	**Quý này**
Các khoản vay (Ngắn hạn và dài hạn)	1.344.566.783.855
Phải trả người bán (Ngắn hạn và dài hạn)	304.402.118.742
Phải trả khác (Ngắn hạn và dài hạn)	26.617.130.880
Chi phí phải trả (Ngắn hạn và dài hạn)	22.659.171.494

Tổng cộng	**1.698.245.204.971**

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty chưa thực hiện đầy đủ các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất. Công ty chưa thực hiện đầy đủ các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Giá trị còn lại của các tài sản bằng tiền và công nợ phải trả có gốc bằng ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

	Công nợ	Tài sản
Tên đối tượng	**Quý này**	**Quý này**
Đô la Mỹ (USD)	-	-
Tổng cộng	-	-

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất lớn phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất. Đối với các khoản vay chịu lãi suất với lãi suất cố định, Công ty có khả năng sẽ phải chịu rủi ro lãi suất theo giá trị hợp lý của các khoản vay này.

Rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bổ ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thảnh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thánh toán như đã được thỏa thuận. Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả và trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Dòng tiền lãi đối với lãi suất thả nổi, số tiền chưa chiết khấu được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tại cuối kỳ kế toán. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

Tại 30/06/2026	**Ngắn hạn**	**Dài hạn**	**Tổng cộng**
Phải trả người bán và phải trả khác	305.826.806.132	25.192.443.490	331.019.249.622
Các khoản phải trả	22.659.171.494		22.659.171.494

Các khoản vay	1.344.566.783.855	1.344.566.783.855

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phát sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phát sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

Tại 30/06/2026	**Ngắn hạn**	**Dài hạn**	**Tổng cộng**
Tiền và các khoản tương tiền	478.897.608.572		478.897.608.572
Phải thu khách hàng và phải thu khác	360.275.758.179		360.275.758.179
Đầu tư tài chính		13.018.155.110	13.018.155.110
Tài sản tài chính khác			

03. Báo cáo bộ phận

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận cho kỳ hoạt động kết thúc tại 30/06/2026 như sau:

TÀI SẢN	**Xây lắp**	**Đầu tư, kinh doanh BĐS**	**Dịch vụ**	**Cộng**
Tài sản cố định	3.795.409.794		4.392.967.094	8.188.376.888
Xây dựng cơ bản dở dang				
Các khoản phải thu	724.431.061.363	2.987.347.279	1.115.668.874	728.534.077.516
Hàng tồn kho	1.719.510.868.568	46.121.390.259	3.490.757.325	1.769.123.016.152
Tài sản chung				730.843.359.284
Tổng tài sản	**2.447.737.339.725**	**49.108.737.538**	**8.999.393.293**	**3.236.688.829.840**
NỢ PHẢI TRẢ				
Các khoản phải trả	1.455.580.610.159	263.800.000	891.000	1.455.845.301.159
Phải trả tiền vay	1.344.566.783.855			1.344.566.783.855
Tổng nợ phải trả	**2.800.147.394.014**	**263.800.000**	**891.000**	**2.800.412.085.014**

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ hoạt động Quý 2/2026:

DOANH THU	**Xây lắp**	**Đầu tư, kinh doanh BĐS**	**Dịch vụ**	**Cộng**
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	505.239.487.201		5.345.584.748	510.585.071.949
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác				
Tổng doanh thu	**505.239.487.201**	**-**	**5.345.584.748**	**510.585.071.949**
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Kết quả kinh doanh bộ phận	42.017.667.034	-	2.400.322.767	44.417.989.801
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				44.417.989.801
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư (doanh thu tài chính)				2.590.590.841
Chi phí tài chính (không phân bổ)				(26.105.617.462)

Thu nhập/ (lỗ) khác không liên quan đến HĐSXKD				(6.331.050.186)
Lợi nhuận kế toán trước thuế				14.571.912.994
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(2.914.382.599)
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	**11.657.530.395**

* **Ghi chú:** Báo cáo bộ phận của Công ty được lập theo lĩnh vực ngành nghề sản xuất kinh doanh (Xây lắp, Đầu tư kinh doanh bất động sản và Dịch vụ)./.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 07 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người Đại Diện Theo Pháp Luật
Phạm Thị Lan	Phan Chí Hiếu	Nguyễn Đình Dũng